

UMOWA NAJMU

zawarta w Chorzowie, w dniu 2025r., pomiędzy:

Park Śląski im. Gen. Jerzego Ziętka S.A. z siedzibą w Chorzowie (41-501), Aleja Różana 2, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Katowice - Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS: 0000169777, NIP: 627-001-21-63, REGON: 000150194, Kapitał zakładowy: 307 939 960,00 zł. - wpłacony w całości, reprezentowaną przez:

Pawła Bilangowskiego – Prezesa Zarządu,

Macieja Gabrysia – Wiceprezesa Zarządu,

zwaną dalej: „**Wynajmującym**”,

a

.....
.....
.....
.....
.....

reprezentowana przez:

.....
.....
.....

zwanym dalej „**Najemcą**”,

zwanymi dalej także z osobna „**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”.

Zważywszy, że:

- Wynajmujący przeprowadził postępowanie, w tym licytację ustną, na najem pawilonu gastronomicznego wraz z zagospodarowaniem terenu.
- Najemca w toku przeprowadzonego postępowania (licytacji) złożył najkorzystniejszą ofertę.

Strony postanowiły, co następuje:

§ 1

Przedmiotem niniejszej umowy (dalej „Umowa”) jest określenie zobowiązań Stron wynikających z oddania w najem przez Wynajmującego na rzecz Najemcy pawilonu gastronomicznego wraz z zagospodarowaniem terenu w Parku Śląskim w Chorzowie o powierzchni:

- powierzchnia zabudowy budynku (178m²),
- powierzchnia zabudowy baru (19m²),
- powierzchnia zabudowy pomieszczenia pomocniczego przy barze (3,4m²),
- taras utwardzony zabudowany kostką brukową (437m²),
- teren z nawierzchnią szutrową (118m²),

znajdującego się na działce ewid. nr 254/18 przy przy Al. Różanej 1 w Chorzowie (dalej: „Teren”) zgodnie z mapą stanowiącą Załącznik nr 1 do Umowy, na którym Najemca prowadził będzie działalność

-
- Po zakończeniu okresu adaptacyjnego zostanie dokonany obmiar z natury, w celu ustalenia ostatecznej powierzchni najmu nieruchomości, zgodnie z zapisem pkt. 14.6 OWU. W przypadku zwiększenia powierzchni określonej w pierwszym zdaniu, zmianie ulegnie odpowiednio czynsz najmu.
2. Strony postanawiają zmienić pkt 3.6 Ogólnych Warunków Umowy (dalej: „OWU”) w ten sposób, że w okresie adaptacyjnym, Najemca zobowiązuje się wykonać adaptację terenu, remont budynku oraz uzyskać pozytywną opinię otrzymaną w ramach aktualnego przeglądu technicznego. Remont oraz adaptacja zostaną wykonane staraniem i na koszt Najemcy. Okres adaptacyjny może trwać do 8 miesięcy.
 3. Najemca jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Wynajmującego o zakończeniu Okresu Adaptacyjnego i tym samym o rozpoczęciu prowadzenia działalności. Po pisemnym powiadomieniu Wynajmującego, zostanie sporządzony protokół zakończenia prac adaptacyjnych, po podpisaniu którego Najemca będzie mógł rozpocząć prowadzenie działalności.
 4. Strony ustalają harmonogram prac adaptacyjnych w Okresie Adaptacyjnym w załączniku nr 4 do niniejszej Umowy. Do harmonogramu Najemca przedstawi biznesplan prowadzonej działalności gospodarczej. Harmonogram podlega zatwierdzeniu lub odrzuceniu przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty jego otrzymania, w formie pisemnej.
 5. W przypadku przekroczenia terminów wykonania prac określonych harmonogramem, Najemca będzie opłacał Czynsz, o którym mowa w §2 ust.2.
 6. Treść wzajemnych praw i obowiązków Stron reguluje niniejsza Umowa oraz OWU, stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy, jako integralna część niniejszej Umowy.
 7. Niniejsza Umowa zostaje zawarta pod warunkiem wniesienia zabezpieczeń płatności, o których mowa w OWU. Kaucja zostanie wniesiona w łącznej wysokości 6-krotności ostatecznie wylicytowanej stawki, w terminie określonym w pkt. 10.1 OWU.
 8. Nieruchomość zostanie przez Wynajmującego wydana Najemcy nie wcześniej niż następnego dnia po dacie doręczenia Wynajmującemu zabezpieczeń, o których mowa w OWU.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Nieruchomość do używania na okres 10 lat licząc od dnia przekazania nieruchomości, tj. od dnia podpisania przez upoważnionych przedstawicieli Stron protokołu przekazania.
2. Najemca zobowiązuje się z tytułu najmu, o której mowa w ust. 1 powyżej, wpłacać przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego każdego miesiąca czynsz najmu w kwocie zł netto (słownie:)
powiększony o należny podatek VAT (Czynsz). Czynsz składa się z następujących części:
 - a) budynek, bar, pomieszczenie pomocnicze (200,4m²) – co stanowi 55% stawki najmu tj. zł. netto,
 - b) taras – teren utwardzony (437m²) – co stanowi 44% stawki najmu tj. zł. netto,
 - c) teren dodatkowy (118m²) – co stanowi 1% stawki najmu tj.zł. netto.
3. W okresie adaptacyjnym Najemca będzie opłacał Czynsz Adaptacyjny w wysokości:
 - 0 do 6 miesięcy – 0,00 zł.,

- 7 do 8 miesięcy – 50% ostatecznej stawki netto.
4. W przypadku wcześniejszego rozpoczęcia działalności, Czynsz najmu zostanie naliczony w pełnej wysokości licząc od dnia zgłoszenia przez Najemcę faktu zakończenia prac adaptacyjnych i woli rozpoczęcia prowadzenia działalności lub od daty faktycznego rozpoczęcia działalności bez zgłoszenia.
 5. Po Okresie Adaptacyjnym, w okresie od 01 kwietnia do 30 września Czynsz będzie wynosił 100%, natomiast w okresie od 01 października do 31 marca Czynsz będzie wynosił 50%.
 6. Najemca zobowiązuje się ponosić również na konto Wynajmującego opłaty z tytułu: równowartości 1/12 rocznego podatku od nieruchomości uiszczanego przez Wynajmującego na rzecz właściwego organu podatkowego, zgodnie ze złożoną przez Wynajmującego deklaracją na podatek od nieruchomości (przy czym dla potrzeb niniejszej Umowy będzie ona uznana za wartość netto, do której należy doliczyć podatek od towarów i usług), która to 1/12 równowartości na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi
netto (słownie:).
 7. Poza Czynszem/Czynszem Adaptacyjnym Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat za media oraz inne należności o charakterze pieniężnym, według poniższego wyszczególnienia oraz zgodnie z OWU.
 - energia elektryczna - Najemca zobligowany jest do podpisania odrębnej umowy z gestorem sieci,
 - woda i ścieki – rozliczanie wg odczytów wodomierza; na nieruchomości znajduje się kanalizacja sanitarna,
 - odpady stałe – Najemca zobligowany jest do zawarcia odrębnej umowy z podmiotem świadczącym usługi na odbiór i zagospodarowanie odpadów.
 8. Najemca prowadzący działalność gastronomiczną zobowiązany jest do zamontowania separatora tłuszczów. Miejsce montażu separatora tłuszczów Najemca ma obowiązek uzgodnić z Wynajmującym. Dokumentację potwierdzającą wykonanie separatora tłuszczów Najemca przedstawi Wynajmującemu.
 9. Najemca zobowiązuje się posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy umowę ubezpieczenia (polisę) odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą i posiadany mieniem, w tym obejmującą odpowiedzialność Najemcy, z sumą ubezpieczenia zgodną z punktem 11.7. OWU, nie niższą niż w kwocie 500.000,00 zł.
 10. Najemca przedstawi koncepcję działalności o której mowa w OWU, która będzie stanowiła Załącznik nr 3 niniejszej Umowy.
 11. Najemca oświadcza, że zapoznał się szczegółowo ze stanem Nieruchomości i nie wnosi do niej żadnych zastrzeżeń. Nieruchomość zostaje przyjęta przez Najemcę w istniejącym stanie technicznym, na podstawie protokołu przekazania Nieruchomości stanowiący Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.
 12. Strony oświadczają, że nakłady poniesione przez Najemcę, w tym w odniesieniu do adaptacji terenu i remontu, o którym mowa w § 1 ust. 1 Umowy, nie będą podlegały zwrotowi na rzecz Najemcy, a Najemca oświadcza, iż nie będzie zgłaszał jakichkolwiek roszczeń dotyczących zwrotu poniesionych nakładów, z wyłączeniem postanowień wskazanych w §2 ust. 13. W zakresie usunięcia nakładów i skutków pozostawienia nakładów przez Najemcę zastosowanie znajdują postanowienia OWU.
 13. Strony zgodnie postanawiają, że poza postanowieniami OWU, Najemcy i Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego na podstawie zdania

poprzedniego, nastąpi rozliczenie nakładów proporcjonalnie do okresu trwania umowy, zakładając, iż za każdy miesiąc obowiązywania umowy nakłady do zwrotu będą pomniejszane o 1/120. Przy tym po okresie 10 lat, uznaje się, że nakłady zostały całkowicie rozliczone. Wykonanie poszczególnych nakładów określonych w Harmonogramie prac powinno zostać zgłoszone przez Najemcę i potwierdzone przez odbiór w formie protokołów przez pracownika Wynajmującego. Kopia dokumentacji powykonawczej zostanie przekazana przez Najemcę Wynajmującemu. Jednocześnie Strony postanawiają, że wysokość rozliczenia nakładów nie może przekroczyć kwoty 360 000,00 zł. netto w przypadku remontu oraz 120 000,00 zł. netto w przypadku rozbudowy. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku rozwiązania Umowy przez Najemcę na podstawie zdania pierwszego niniejszego ustępu, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.

14. W przypadku gdy Najemca na najmowanym terenie wykona nakłady powodujące powstanie nowych budowli lub zmianę wartości już istniejących budowli, powiadomi on Wynajmującego o powyższym w terminie 7 dni od daty zakończenia prac, w celu uaktualnienia wartości deklarowanych do podatku od nieruchomości.
15. Wynajmujący zastrzega, że w przedmiocie najmu nie może być wykonywana działalność podstawowa ani towarzysząca polegająca na:
 - a. sprzedaży tzw. dopalaczy i innego tego typu substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego, (działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających) oraz środków zastępczych nie będących żywnością,
 - b. prowadzeniu agencji towarzyskich, punktów sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, klubów nocnych typu go-go oferujących występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp.,
 - c. prowadzeniu działalności w zakresie gier hazardowych.
16. Udziałowcy spółki Najemcy, to jest _____, zam. (z siedzibą _____ (____ - ____)) o numerze PESEL/KRS _____ i _____, zam. (z siedzibą _____ (____ - ____)) o numerze PESEL/KRS _____, niniejszym poręczają za zobowiązania pieniężne Najemcy określone niniejszą Umową, w okresie do dnia upływu terminu, o którym mowa w § 2 ust. 1 powyżej, do łącznej kwoty 300 000,00 zł. W przypadku wystąpienia opóźnienia w zapłacie, jeśli opóźnienie to wynosi co najmniej 30 dni, Wynajmujący wezwie poręczycieli do zapłaty zobowiązań Najemcy, którzy są zobowiązani do ich zapłaty w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania. Poręczyciele zobowiązują się do informowania Wynajmującego, o każdej zmianie swojego adresu zamieszkania, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na ostatni podany przez siebie adres za doręczony skutecznie w ostatnim dniu przewidzianym do odbioru przesyłki poleconej.
17. Najemca zobowiązuje się w terminie siedmiu (7) dni od podpisania Umowy do złożenia Wynajmującemu odpisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenie poręczycieli, o których mowa w ust. 16 powyżej, o poddaniu się wprost egzekucji z tego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc co do obowiązku zapłaty wszelkich należności wobec Wynajmującego z tytułu Umowy, o których mowa w ust. 16 powyżej, w tym w szczególności Czynszu oraz kar umownych z tytułu opóźnienia w zwrocie Nieruchomości, do wysokości wskazanej w ust. 16 powyżej, z terminem co najmniej 6 miesięcy po upływie okresu, na jaki Umowa zostaje zawarta, uwzględniającego treść Załącznika nr 5 do Umowy. Ponadto, Wynajmujący będzie miał zapewnione prawo występowania o nadanie aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Poręczycieli obowiązku zapłaty

roszczeń, o których mowa w ust. 16 powyżej, w tym w szczególności Czynszu oraz kar umownych z tytułu opóźnienia w zwrocie Nieruchomości pkt 10.6 OWU stosuje się odpowiednio.

§ 3

1. Osoby upoważnione do kontaktu w sprawie wykonania Umowy:

a. ze strony Wynajmującego:

- Dominika Balcerzak (tel. 784531666, email: dominika.balcerzak@parkslaski.pl)
- Anna Olender (tel. 666031127, email: anna.olender@parkslaski.pl),
- Monika Weisman (tel. 666031469, email: monika.weisman@parkslaski.pl)

b. ze strony Najemcy:

.....
.....

2. W przypadku zmiany adresu każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę o nowym adresie. Zawiadomienie staje się skuteczne następnego dnia od daty jego dostarczenia drugiej Stronie. W przypadku braku zawiadomienia, oświadczenia nadane na poprzedni adres będą uznawane za doręczone.

§ 4

1. Stosunek najmu będzie regulowany na zasadach określonych w niniejszej Umowie i jej załącznikach, w tym w szczególności w OWU. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy Umową a jej załącznikami, w tym pomiędzy Umową a OWU, wiążące dla Stron będą postanowienia Umowy. W przypadku rozbieżności pomiędzy OWU, a innymi załącznikami do Umowy, wiążące dla Stron będą postanowienia OWU.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z postanowieniami OWU i jednocześnie wyraża zgodę na włączenie treści OWU do niniejszej Umowy. Najemca oświadcza również, że zapoznał się z Załącznikami wskazanymi w treści Umowy i w treści OWU, które stanowią integralną część Umowy i są dla niego wiążące.
3. Strony zgodnie postanawiają, że poza postanowieniami OWU, Najemcy i Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązywania niniejszej Umowy z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia.
4. Najemca przed podpisaniem Umowy zapoznał się z udostępnionymi mu przez Wynajmującego procedurami i regulaminami obowiązującymi na terenie Parku Śląskiego im. Gen. Jerzego Ziętka S.A. w Chorzowie. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, za swoje działania lub zaniechania, które naruszają procedury i regulaminy udostępnione Najemcy przez Wynajmującego zgodnie z powyższymi zasadami, co oznacza w szczególności, że brak zapoznania się z treścią otrzymanej wiadomości nie wyłącza ww. odpowiedzialności. Zmiana procedur i regulaminów według powyższych regul nie wymaga zmiany niniejszej Umowy w formie aneksu.
5. Strony uzgadniają, że każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień OWU. W przypadku zmiany OWU przez Wynajmującego, zmiana ta wchodzi w życie w terminie miesiąca od daty zawiadomienia Najemcy o zmianie OWU. W terminie tym Najemca ma prawo złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy, którego skutek występuje z upływem tego terminu.

7. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy i OWU zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych przepisów prawa polskiego.
8. Wszelkie spory wynikłe w trakcie realizacji Umowy Strony będą starały się rozwiązać polubownie, a gdy okaże się to niemożliwe, poddadzą je pod rozstrzygnięcie sądowni powszechnemu właściwemu dla siedziby Wynajmującego.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 5

Następujące załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy:

- Załącznik nr 1 – mapa Nieruchomości,
- Załącznik nr 2 – Ogólne Warunki Umowy wraz z załącznikami
- Załącznik nr 3 – Koncepcja prowadzenia działalności,
- Załącznik nr 4 – Harmonogram prac adaptacyjnych,
- Załącznik nr 5 – Protokół przekazania Nieruchomości,
- Załącznik nr 6 – projekt aktu notarialnego dla Poręczycieli.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

PORĘCZYCIELE

Ogólne Warunki Umowy

1. Przedmiot Ogólnych Warunków

- 1.1. Na podstawie Umowy i niniejszych Ogólnych Warunków Umowy (OWU) Park Śląski im. Gen. Jerzego Ziętka S.A. z siedzibą w Chorzowie (41-501), Aleja Różana 2, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Katowice - Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS: 0000169777, NIP: 627-001-21-63, REGON: 000150194, Kapitał zakładowy: 307 939 960,00 zł, oddaje Najemcy w najem nieruchomość z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, w zakresie każdorazowo określonym w regulaminie danego postępowania.

2. Definicje

W Umowie oraz niniejszych OWU pojęcia pisane wielką literą mają znaczenie określone poniżej i należy je w ten sposób interpretować, chyba że z postanowień Umowy wyraźnie wynika co innego:

- 2.1. „Wynajmujący” – oznacza podmiot zdefiniowany w pkt 1.1. OWU.
- 2.2. „Najemca” – oznacza podmiot wyłoniony w Konkursie, z którym zawierana jest Umowa.
- 2.3. „Umowa” – oznacza umowę najmu, określającą warunki szczególne najmu, do którego niniejsze OWU stanowią integralny załącznik.
- 2.4. „OWU” – oznacza niniejszy dokument stanowiący integralny załącznik do Umowy, określający podstawowe zasady najmu,
- 2.5. „Załącznik” – oznacza inne dokumenty załączone do Umowy.
- 2.6. „Strony” – oznacza Wynajmującego i Najemcę.
- 2.7. „Nieruchomość” – oznacza nieruchomość podlegającą najmowi.
- 2.8. „Sezon” – oznacza okres od kwietnia do września każdego roku.
- 2.9. „Czynsz” – oznacza kwotę należną Wynajmującemu z tytułu najmu Nieruchomości, w tym także w Okresie Adaptacyjnym,
- 2.10. „Park Śląski” – obszar wchodzący w skład Parku Śląskiego im. Gen. Jerzego Ziętka S.A. w Chorzowie.

3. Przedmiot Umowy

- 3.1. Przedmiotem Umowy jest określenie zobowiązań Stron wynikających z najmu przez Wynajmującego Najemcy Nieruchomości w Parku Śląskim w Chorzowie, o powierzchni określonej w Umowie, zgodnie z mapą stanowiącą Załącznik nr 1 do Umowy, na którym Najemca prowadził będzie działalność w zakresie określonym w Umowie, zgodnie z koncepcją prowadzenia działalności uzgodnioną z Wynajmującym, która stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
- 3.2. Najemca powinien jednocześnie powstrzymać się od zakłócania korzystania przez innych użytkowników, w tym Wynajmującego i innych Najemców, z pozostałych nieruchomości Wynajmującego na terenie Parku Śląskiego.
- 3.3. Najemca zobowiązuje się do terminowego regulowania należności z tytułu Czynszu w Okresie Adaptacyjnym, Czynszu i innych kwot wynikających z Umowy.
- 3.4. Najemca powstrzyma się od jakichkolwiek działań, które mogą spowodować niedogodności w funkcjonowaniu Parku Śląskiego, uszkodzenia Nieruchomości lub Parku Śląskiego, niemożność prowadzenia działalności przez któregośkolwiek z pozostałych

- użytkowników Parku Śląskiego (w tym Wynajmującego i innych Najemców) lub które mogą narazić ich na niebezpieczeństwo, nie będzie przechowywać na Nieruchomości żadnych niebezpiecznych przedmiotów (z wyjątkiem tych niezbędnych do prowadzenia działalności określonej Umową, które winny być zabezpieczone przed dostępem osób trzecich), wykorzystywać Nieruchomość do jakiegokolwiek celu nielegalnego lub nieetycznego, ani też jakiegokolwiek działalności niebezpiecznej, szkodliwej, uciążliwej dla innych użytkowników, w tym Wynajmującego i innych kontrahentów Wynajmującego.
- 3.5. Najemca przejmując Nieruchomość od Wynajmującego oświadcza, iż znany jest mu stan prawny oraz architektoniczno-techniczny Nieruchomości i że akceptuje ten stan oraz nie wnosi do niego zastrzeżeń.
- 3.6. Najemca ma prawo w terminie nie dłuższym niż wskazany w Umowie przeprowadzić prace adaptacyjne na Nieruchomości (Okres Adaptacyjny).
- 3.7. Powierzchnia Nieruchomości wskazana w Umowie została określona na podstawie wewnętrznej dokumentacji, według stanu, w jakim Nieruchomość znajdowała się w dniu podpisania Umowy.
- 3.8. W przypadku każdej zmiany powierzchni w Nieruchomości w toku obowiązywania Umowy, dokonywany będzie obmiar zmienionej powierzchni, na zasadach określonych w **punkcie 14.6 i 14.7 OWU**, z którego zostanie sporządzony odpowiedni protokół kontrolnego obmiaru. Powierzchnia określona w tym protokole będzie stanowić podstawę do wyliczenia Czyszu.
- 3.9. Najemca zobowiązuje się, że będzie korzystać z wyposażenia, urządzeń i instalacji będących na terenie Nieruchomości służących do funkcjonowania obiektów zlokalizowanych na Nieruchomości, w tym także ewentualnej instalacji przeciwpożarowej, zgodnie z ich przeznaczeniem i wymaganiami technicznymi w tym zakresie oraz będzie przestrzegał zasad ich prawidłowej eksploatacji, a ponadto będzie zobowiązany do ich konserwacji i utrzymania w sprawności technicznej. W przypadku uszkodzenia urządzeń lub instalacji spowodowanego ich nieprawidłową eksploatacją przez Najemcę lub przez osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren Nieruchomości, zastosowanie będzie miał **punkt 6.5. OWU**
- 3.10. Najemca jest zobowiązany do wyposażenia Nieruchomości w odpowiednią liczbę i rodzaj gaśnic spełniających wymagania Polskich Norm oraz do utrzymywania ich w sprawności technicznej, a także przestrzegania pozostałych przepisów dotyczących bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
- 3.11. Wszelkie naprawy i konserwacje Nieruchomości obciążają Najemcę, w tym w szczególności, ale nie tylko, wymiana źródeł światła, oprav oświetleniowych, naprawy podłóg, drzwi i okien wraz z oszkleniem, malowanie ścian, wymiany wykładziny podłogowej, naprawy instalacji i urządzeń technicznych zgodnie z wymaganiami dokumentacji techniczno-ruchowej tych instalacji i urządzeń, zapewniających korzystanie z ogrzewania Nieruchomości, dopływu i odpływu wody oraz z oświetlenia, czyszczenia okapów, kanałów wentylacyjnych i kuchennych wentylatorów wyciągowych, utrzymywanie nawierzchni i terenów zielonych na Nieruchomości.
- 3.12. W okresie trwania umowy Najemca będzie wykonywał, w uzgodnieniu z Wynajmującym, naprawy, które są konieczne do utrzymania najmowanego budynku i terenu wchodzących w skład Nieruchomości, w prawidłowym stanie technicznym, na własny koszt i ryzyko, bez roszczeń o zwrot od Wynajmującego poniesionych na ten cel nakładów.
- 3.13. Najemca zobowiązuje się również wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z normami wynikającymi z przepisów prawa i zasadami prawidłowej gospodarki oraz uzyskać i

przedstawić na wezwanie Wynajmującego wymagane przepisami prawa zgody, zezwolenia, dopuszczenia, itp. niezbędne do użytkowania przedmiotu najmu i prowadzenia na nim działalności, w tym w zakresie prawa budowlanego (w szczególności: protokoły z przeglądu przewodów kominowych - dymowe, spalinowe i wentylacyjne, protokoły z badania instalacji elektrycznej i odgromowej, protokoły z przeglądu podręcznego sprzętu ppoż., protokoły z pomiarów natężenia oświetlenia awaryjnego oraz inne, do przedłożenia których Wynajmujący wezwie Najemcę, a których obowiązek posiadania/wykonania wynika z przepisów prawa).

- 3.14. Najemca zobowiązany jest do utrzymania terenów zielonych znajdujących się na terenie Nieruchomości, w tym rosnących tam drzew i krzewów, w prawidłowym stanie estetyczno-wizualnym oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Działania podejmowane przez Najemcę dotyczące terenów zielonych nie mogą naruszać przewidzianych przepisami prawa procedur postępowania, w szczególności w zakresie wycinki drzewostanu, pielęgnacji koron, karczowania krzewów. Działania takie muszą zostać każdorazowo poprzedzone uzyskaniem pisemnej zgody Wynajmującego co do ich zakresu i charakteru, a także zezwoleń od właściwych organów administracji publicznej, których kopie, potwierdzone za zgodność z oryginałem, Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującego niezwłocznie po ich uzyskaniu. Koszty powstałe w związku z takimi działaniami obciążają w całości Najemcę.
- 3.15. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia książki obiektu oraz dokonywania przeglądów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a także umożliwienia Wynajmującego wglądu do niej na każde jego wezwanie oraz wydania jej Wynajmującemu po zakończeniu najmu.
- 3.16. Wynajmującemu oświadcza, że w ramach niniejszej Umowy, nie jest podmiotem dostarczającym usługi w zakresie dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu lub odbioru odpadów, które to usługi Najemca winien zlecić odpowiednim podmiotom.

4. Okres najmu

- 4.1. Wynajmujący oddaje Najemcy Nieruchomość do używania i pobierania pożytków na okres, który wynika z Umowy, z zastrzeżeniem postanowień poniżej.
- 4.2. W przypadku konieczności przeprowadzenia prac adaptacyjnych Nieruchomości, uzgodnionych przez Najemcę z Wynajmującym, Umowa może wskazywać Okres Adaptacyjny, w czasie którego Najemca może prowadzić prace remontowo-budowlane na terenie Nieruchomości, który zostanie zakończony podpisaniem przez Strony „Protokołu zakończenia prac adaptacyjnych”.

5. Czynsz

- 5.1. Najemca zobowiązuje się z tytułu najmu płacić przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez ING Bank Śląski S.A. nr konta: 90 1050 1214 1000 0010 0000 0685, Czynsz w Okresie Adaptacyjnym lub Czynsz w kwocie określonej w Umowie i niniejszych OWU. Płatność będzie następowała w każdym miesiącu najmu, z góry, do 10. dnia każdego miesiąca.
- 5.2. Za datę dokonania płatności uważa się datę zaksięgowania poszczególnych płatności na rachunku bankowym Wynajmującego.
- 5.3. Wynajmujący wystawiał będzie Najemcy faktury VAT według obowiązujących przepisów. Kwota Czynszu wskazana w Umowie stanowi kwotę netto, do której należy doliczyć odpowiednią stawkę podatku od towarów i usług.

- 5.4. Obowiązek zapłaty Czynszu jest niezależny od faktu, czy Nieruchomość wykorzystywana będzie przez Najemcę do prowadzenia działalności przez cały okres najmu, czy tylko przez jej część, z zastrzeżeniem wskazanego w Umowie Okresu Adaptacyjnego.
- 5.5. Najemca zobowiązany będzie do płatności Czynszu od dnia podpisania „Protokołu przekazania”. W przypadku, gdy okres obowiązywania najmu w danym miesiącu jest krótszy niż miesiąc kalendarzowy, Czynsz za taki miesiąc jest równy iloczynowi liczby dni najmu w danym miesiącu i $1/30$ Czynszu.
- 5.6. Najemca nie ma prawa do obniżania, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiejkolwiek kwoty w zakresie należnego Czynszu lub wszelkich innych należności wynikających z warunków Umowy, jak również do potrąceń kwot na poczet roszczeń, które może zgłaszać w stosunku do Wynajmującego, jeżeli roszczenia takie są przedmiotem sporu lub nie zostały zasądzone na mocy prawomocnego orzeczenia właściwego sądu.
- 5.7. W razie prowadzenia przez Najemcę na terenie Nieruchomości prac adaptacyjnych w okresie od dnia podpisania „Protokołu przekazania” do dnia bezpośrednio poprzedzającego dzień podpisania „Protokołu zakończenia prac adaptacyjnych”, Najemca zobowiązany będzie do uiszczania miesięcznego Czynszu w Okresie Adaptacyjnym w wysokości określonej w Umowie.
- 5.8. W przypadku gdy Najemca nie zakończy prac adaptacyjnych w terminie, o którym mowa w **pkt 4.2 OWU** lub w terminie uzgodnionym z Wynajmującym i będzie prowadził te prace po tych terminach, Najemca zobowiązany będzie do płatności Czynszu zamiast dotychczasowego Czynszu w Okresie Adaptacyjnym.
- 5.9. Czynsz w Okresie Adaptacyjnym oraz Czynsz będą waloryzowane corocznie, poprzez zmianę stawek za jeden (1) metr kwadratowy powierzchni Nieruchomości w styczniu każdego roku obowiązywania Umowy, począwszy od 1 stycznia następnego roku po dacie zawarcia Umowy, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok, wyłącznie jeśli wskaźnik ten będzie miał wartość dodatnią. Nowa wysokość Czynszu w Okresie Adaptacyjnym oraz Czynszu powstała w związku z przeprowadzoną waloryzacją będzie obowiązywała pomiędzy Stronami automatycznie bez konieczności wprowadzania zmian do Umowy. W przypadku, jeśli przekazanie Nieruchomości nastąpi w terminie późniejszym niż pierwsza waloryzacja, o której mowa powyżej, wartość Czynszu na dzień przekazania Nieruchomości będzie odpowiadać kwocie Czynszu z uwzględnieniem waloryzacji tego czynszu, na podstawie powyższego wskaźnika.
- 5.10. Niezależnie od powyższego, Czynsz w Okresie Adaptacyjnym oraz Czynsz będą waloryzowane każdorazowo w przypadku zmiany wartości rocznego podatku od nieruchomości uiszczanego przez Wynajmującego na rzecz właściwego organu podatkowego, zgodnie ze złożoną przez Wynajmującego deklaracją podatkową na podatek od nieruchomości lub decyzją właściwego organu podatkowego w tym przedmiocie, o wartość różnicy pomiędzy dotychczasową a nową wysokością podatku od Nieruchomości, przy uwzględnieniu, że w skład Czynszu w Okresie Adaptacyjnym lub Czynszu w każdym miesiącu wchodzi $1/12$ równowartości podatku od Nieruchomości. Ponadto, Czynsz w Okresie Adaptacyjnym oraz Czynsz będą waloryzowane każdorazowo po zawarciu przez Wynajmującego nowej polisy ubezpieczeniowej od nieruchomości albo zmiany stawki składki w ramach polisy ubezpieczeniowej od nieruchomości, która jest objęta Umową, na analogicznych zasadach jak w przypadku podatku od nieruchomości, o którym mowa powyżej. Nowe wysokości składników Czynszu w Okresie Adaptacyjnym oraz Czynszu, o

których mowa powyżej, obowiązują automatycznie, bez konieczności wprowadzania zmian do Umowy.

- 5.11. Oprócz opłat czynszowych Najemca jest zobowiązany płacić na rzecz Wynajmującego opłaty dodatkowe według stawek określonych przez Wynajmującego (np. za dostawy mediów takie jak doprowadzanie wody, odprowadzanie ścieków, korzystanie z parkingów), według stawek uiszczanych przez Wynajmującego na rzecz dostawców mediów, powiększonych o opłatę eksploatacyjną określoną w uchwale Zarządu Spółki Wynajmującego (w przypadku mediów), a w przypadku pozostałych opłat - w cenniku Wynajmującego lub Regulaminach obowiązujących na terenie Parku Śląskiego. W przypadku zmiany omawianej uchwały, cennika lub regulaminów, nowe postanowienia uchwały, cenniki lub regulaminy obowiązywać będą automatycznie bez konieczności wprowadzania zmian do Umowy.
- 5.12. Opłaty dodatkowe będą płatne przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze w terminie czternastu (14) dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
- 5.13. Kwota Czynszu w Okresie Adaptacyjnym, Czynszu, równowartości podatku od nieruchomości oraz opłat dodatkowych jest kwotą netto i Wynajmujący doliczy do nich podatek VAT według obowiązujących przepisów.
- 5.14. Za opóźnienie Najemcy w zapłacie wszelkich należności wynikających z Umowy, Czynszu w Okresie Adaptacyjnym, Czynszu i opłat dodatkowych, Wynajmujący ma prawo naliczyć odpowiednie odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, liczone od dnia wymagalności płatności do dnia uznania rachunku bankowego Wynajmującego wymaganą należnością oraz opłaty wynikające z ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
- 5.15. W przypadku wprowadzenia nowych przepisów prawa o charakterze lokalnym lub ogólnopolskim, a także zaistnienia innych zdarzeń prawnych lub administracyjnych, które nakładałyby na Wynajmującego dodatkowe obciążenia finansowe w wysokości zmieniającej na niekorzyść Wynajmującego ustaloną Umową proporcję Czynszu w Okresie Adaptacyjnym lub Czynszu do całości aktualnie ponoszonych przez Wynajmującego obciążeń finansowych w związku z przedmiotem najmu, Wynajmującego uprawniony będzie do wypowiedzenia z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, dotychczasowej wysokości czynszu najmu, z jednoczesnym przedstawieniem Najemcy nowej wysokości czynszu najmu wyliczonego tak, aby zachować ustaloną Umową proporcję, o której mowa w zdaniu poprzednim. Nie przyjęcie przez Najemcę nowej stawki równoznaczne jest z wypowiedzeniem Umowy przez Najemcę z zachowaniem 1-miesięcznego wypowiedzenia.

6. Obowiązki Najemcy

- 6.1. Najemca prowadzący działalność na Nieruchomości będzie zobowiązany do:
 - 6.1.1. posiadania/uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zezwoleń lub koncesji niezbędnych, do prowadzenia danego rodzaju działalności gospodarczej, w tym w zakresie prawa budowlanego,
 - 6.1.2. prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z ogólnymi zasadami przewidzianymi przepisami prawa, w szczególności przepisami prawa pracy, prawa skarbowego, prawa podatkowego,

- 6.1.3. wykorzystywania do prowadzenia działalności gospodarczej urządzeń posiadających wymagane przepisami prawa atesty i dopuszczenia do użytkowania ich na terytorium Polski,
- 6.1.4. zapewnienia przestrzegania na Nieruchomości przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 6.1.5. zabezpieczenia Nieruchomości, jak również mienia stanowiącego własność Najemcy, na swój koszt i ryzyko,
- 6.1.6. sprzedaży wyłącznie artykułów dopuszczonych do obrotu na terytorium Polski,
- 6.1.7. utrzymywania przedmiotu najemcy oraz wykorzystywanych urządzeń w dobrym stanie technicznym, wizualnym i porządkowym oraz sanitarnym i przeciwpożarowym,
- 6.1.8. prowadzenia działalności z zachowaniem wszelkich zasad bezpieczeństwa,
- 6.1.9. zapewnienia wykwalifikowanych osób w zakresie obsługi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- 6.1.10. prowadzenia działalności na własne ryzyko finansowe i ekonomiczne,
- 6.1.11. przestrzegania przepisów porządkowych obowiązujących na Nieruchomościach Wynajmującego, ze szczególnym uwzględnieniem Regulaminu Porządkowego,
- 6.1.12. bieżącego sprzątania Nieruchomości i wywożenia, po zakończeniu prowadzenia działalności w każdym dniu, odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością, zgodnie z wymogami prawa w zakresie selektywnego zbierania i wywozu odpadów. Za wytwórcę odpadów uznawany jest Najemca, który zobowiązany jest na każde wezwanie Wynajmującego do przedstawienia kopii umowy na odbiór odpadów i potwierdzeń zapłaty wynagrodzenia na rzecz podmiotu odbierającego odpady, a także kart przekazania odpadów jeśli jest to wymagane,
- 6.1.13. wykorzystywania Nieruchomości wyłącznie do celu wynikającego z Umowy,
- 6.1.14. utrzymania w należytym stanie porządkowym dróg i chodników bezpośrednio przylegających do przedmiotu najmu, w tym do odśnieżania w okresie zimowym,
- 6.1.15. informowania Wynajmującego o wszelkich okolicznościach, które mogą mieć negatywny wpływ na wypełnianie przez Najemcę jego zobowiązań wobec Wynajmującego związanych z najmem Nieruchomości,
- 6.1.16. zapewnienia, że jego personel prowadzący działalność na Nieruchomości, będzie odpowiednio wykwalifikowany, przeszkolony, kompetentny i przyjazny dla klientów oraz będzie spełniać wymagania określone aktualnie obowiązującymi przepisami, będzie korzystał z czystych strojów roboczych, odpowiednich dla punktów danego rodzaju działalności oraz będzie posługiwać się językiem polskim, a także że jego działania nie będą naruszać dobrego imienia Wynajmującego.
- 6.2. Najemcy nie przysługuje prawo przenoszenia praw i obowiązków wynikających z Umowy na podmioty trzecie bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
- 6.3. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może oddawać Nieruchomości do bezpłatnego używania ani go podnajmować, ani prowadzić na Nieruchomości działalności innej niż określona w Umowie.
- 6.4. Ogólne zasady poruszania się pojazdów po terenie Parku Śląskiego regulowane są wewnętrznymi zarządzeniami Wynajmującego. Najemca oświadcza, że zapoznał się z obowiązującymi w tym zakresie zasadami. Wynajmujący poinformuje Najemcę o ewentualnych zmianach powyższych zasad. Ponadto Strony ustalają, że:
 - a. w przypadku gdy dojazd do przedmiotu najmu wymaga poruszania się po drogach, które w organizacji ruchu pojazdów obowiązującej na terenie Parku Śląskiego objęte są zakazem ruchu, pojazdy Najemcy jak i pojazdy dostawców współpracujących

- z Najemcą, mogą dojeżdżać do przedmiotu najmu i znajdować się na nim lub w jego pobliżu wyłącznie do godz. 9.00 i po godz. 18.00 każdego dnia - w pozostałym czasie winny znajdować się poza terenem Parku Śląskiego lub być pozostawione na ogólnodostępnych parkingach na terenie Parku Śląskiego;
- b. w wypadku nieprzestrzegania postanowień określonych w pkt a powyżej, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100) za każdorazowe naruszenie - kara umowna będzie płatna w terminie 7 dni od dnia wystawienia noty obciążeniowej;
- c. Najemca wyraża zgodę na zmianę przez Wynajmującego organizacji ruchu pojazdów na terenie Parku Śląskiego
- 6.5. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia wszelkich szkód w Nieruchomości lub jego sąsiedztwie, które spowoduje sam, jego goście (przez co rozumie się klientów oraz osoby zaproszone i wprowadzone przez Najemcę na Nieruchomość lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność). W razie niewykonania tego obowiązku Wynajmujący wyznaczy Najemcy termin trzech (3) dni roboczych na usunięcie tych szkód, a gdy to nie nastąpi, Wynajmujący może zlecić dokonanie koniecznych napraw na koszt i ryzyko Najemcy. Wyznaczenie powyższego terminu nie dotyczy sytuacji wymagających natychmiastowego działania dla zapobieżenia zagrożenia życia bądź zdrowia ludzkiego, kiedy to Najemca jest obowiązany w jak najkrótszym możliwym czasie przystąpić do dokonania naprawy, a gdy tego nie uczyni, Wynajmujący jest uprawniony do dokonania naprawy na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca zobowiązany jest podjąć wszelkie możliwe działania, aby zapobiec wystąpieniu szkody lub zmniejszyć jej rozmiary. Powyższe stosuje się odpowiednio do pkt 6.1.7 powyżej.
- 6.6. Umieszczanie reklamy poza Nieruchomością (w szczególności umieszczanie oznaczeń firmowych i reklam, automatów, stojaków reklamowych, itp.), wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i może być dokonywane wyłącznie na warunkach przez niego podanych.
- 6.7. Na Nieruchomości Najemca może reklamować wyłącznie własną działalność oferowaną na Nieruchomości oraz umieszczać swoje znaki firmowe oraz znaki firmowe produktów oferowanych na Nieruchomości. Tym samym reklamowanie i eksponowanie (w Nieruchomości jak i poza nią) innych znaków firmowych niezwiązanych z ofertą Najemcy jest zakazane. Elementy reklamowe muszą odpowiadać standardom wizualnym i służyć wyłącznie na potrzeby reklamowania i promowania oferty Najemcy oferowanej na Nieruchomości oraz na potrzeby wspólnych akcji prowadzonych razem z Wynajmującym.
- 6.8. W przypadku, gdy nośniki reklamowe lub elementy reklamowe nie spełniają wytycznych wymienionych w punkcie powyżej, Wynajmujący będzie miał prawo żądać od Najemcy usunięcia lub zmiany określonej formy reklamy, a Najemca jest zobowiązany ją usunąć lub zmienić bez zbędnej zwłoki.
- 6.9. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego naruszenia przez Najemcę któregośkolwiek z zobowiązań określonych w punktach 6.6 – 6.8 powyżej, Wynajmujący wezwie Najemcę do zaprzestania naruszenia i przywrócenia stanu zgodnego z Umową w ciągu siedmiu (7) dni od wezwania, a po bezskutecznym upływie tego terminu będzie miał prawo do żądania od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 1 000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) za każdy przypadek naruszenia. W przypadku nieusunięcia naruszenia w ciągu kolejnych dwóch (2) dni roboczych, kara umowna może być nakładana ponownie, aż do czasu usunięcia naruszenia, po bezskutecznym upływie każdego takiego dwudniowego okresu.

- 6.10. W razie stwierdzenia przez Wynajmującego zaniechania przez Najemcę rozpoczęcia lub prowadzenia działalności w ogóle, pomimo obowiązywania Umowy, Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 20% Czynszu brutto, jednak nie mniej niż 400,00 zł (słownie: czterysta złotych), za każdy dzień nieprowadzenia działalności na Nieruchomości.
- 6.11. Najemca zobowiązuje się do rejestrowania wszystkich transakcji sprzedaży dokonywanych na najmowanej Nieruchomości zgodnie z ogólnymi zasadami prawa, w szczególności przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.
- 6.12. Wybór, prezentacja i jakość sprzedawanych usług, towarów posiłków lub napojów muszą spełniać wymagania stawiane przez klientów porównywalnych Nieruchomości – parków miejskich, galerii handlowych lub restauracji. Najemca powinien zwracać szczególną uwagę na to, żeby ogólne wrażenie wizualne, jakie sprawia najmowana Nieruchomość oraz prowadzona działalność, nie zostało zepsute poprzez nieobecność personelu, brak dostępności wszystkich oferowanych potraw i towarów, niewypakowane towary i kartony, nieuprzątnięte lub brudne stanowisko sprzedażowe, niedbałą/nieprofesjonalną/ niezgodną z rodzajem prowadzonej działalności ekspozycję towaru lub usług, czy też poprzez nieodpowiednie wyposażenie znajdujące się na najmowanej Nieruchomości. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznej naprawy lub wymiany uszkodzonych przedmiotów znajdujących się na najmowanej Nieruchomości.
- 6.13. W celu kontroli jakości sprzedawanych towarów oraz usług oferowanych na najmowanej Nieruchomości, Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzenia na swój koszt badania przy udziale tzw. tajemniczego klienta. Najemca wyraża zgodę na użycie w czasie badania technik audiowizualnych do rejestrowania przebiegu badania.
- 6.14. Wysokość wszelkich kar umownych, o których mowa w niniejszych OWU, podlegają waloryzacji począwszy od 1 stycznia następnego roku po dacie zawarcia Umowy, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok, w przypadku, gdy wskaźnik ten będzie miał wartość dodatnią.

7. Obowiązki Wynajmującego

- 7.1. Wynajmujący zobowiązany jest do:
- 7.1.1. wydania Najemcy Nieruchomości najpóźniej w dniu wskazanym w Umowie, jednak nie wcześniej niż w dniu następującym po dacie przedłożenia mu zabezpieczeń płatności, o których mowa w **pkt 10 OWU**,
 - 7.1.2. wystawienia przepustek uprawniających do wjazdu i poruszania się po terenie Wynajmującego (w celu dotarcia do Nieruchomości) celem swobodnego dojazdu w celu prowadzenia działalności - wydanie przepustek nastąpi na zasadach określonych wewnętrznymi przepisami Wynajmującego.
 - 7.1.3. zapewnienia kontaktu do osób odpowiedzialnych za realizację Umowy z ramienia Wynajmującego,
 - 7.1.4. objęcia Nieruchomości polisą od nieruchomości, do wysokości wartości odtworzeniowej, o ile jest to możliwe z uwagi na wiek budynku, a w braku takiej możliwości, do wartości rynkowej.
- 7.2. Wydanie Nieruchomości Najemcy nastąpi na podstawie protokołu, po podpisaniu którego Najemca ponosi odpowiedzialność za Nieruchomość zgodnie z Umową i niniejszymi OWU.
- 7.3. Strony ustalają, że:

- a. w wypadku wystąpienia awarii sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, Wynajmujący jest zobowiązany usunąć ją w terminie 72 godzin od otrzymania zgłoszenia;
- b. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody spowodowane brakiem wody a powstałe w okresie 72 godzin od zgłoszenia awarii, a także w wypadku podłączenia innego źródła wody zaspokajającego podstawowe potrzeby Najemcy, powstałe po podłączeniu tego źródła;
- c. za szkody spowodowane brakiem wody a powstałe po 72 godzinach od zgłoszenia, Najemca może dochodzić odszkodowania do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych, chyba że zostało podłączone inne źródło wody zaspokajające podstawowe potrzeby Najemcy;
- d. odpowiedzialność Wynajmującego za szkody spowodowane brakiem wody zostaje całkowicie wyłączona, jeśli brak wody jest wynikiem działania lub zaniechania zewnętrznych dostawców wody, podmiotów trzecich, a także siły wyższej;
- e. postanowienia pkt a - d niniejszego ustępu mają zastosowanie, w odpowiednim zakresie, również w wypadku awarii sieci kanalizacyjnej;
- f. miejscem rozgraniczenia odpowiedzialności za sieć wodną są zainstalowane liczniki (liczniki stanowią własność Wynajmującego), a za sieć kanalizacyjną - pierwsza studzienka rewizyjna znajdująca się poza przedmiotem najmu (w wypadku powstania awarii lub szkody w sieci kanalizacyjnej poza miejscem rozgraniczenia lecz z wyłącznej winy Najemcy, zobowiązany jest on do pokrycia kosztów usunięcia awarii i pokrycia szkód z tego wynikających);
- g. całkowite koszty związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, pokrywane będą przez Najemcę bezpośrednio na rzecz Wynajmującego, według rzeczywistego zużycia, na podstawie wskazań odpowiednio zainstalowanych i dopuszczonych liczników oraz stosownie do obowiązujących cen, powiększonych o opłatę eksploatacyjną obowiązującą u Wynajmującego.

8. Uprawnienia Wynajmującego

- 8.1. Wynajmujący uprawniony jest do kontroli spełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w Umowie oraz w OWU i żądania w tym zakresie okazania stosownych dokumentów.
- 8.2. Wynajmujący uprawniony jest do podjęcia na koszt Najemcy działań w zakresie obowiązku utrzymania przez Najemcę Nieruchomości w należyтым stanie technicznym, wizualnym i porządkowym, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu go do powyższego z udzieleniem dodatkowego terminu. Najemca zobowiązany będzie do zwrotu Wynajmującemu wyżej wskazanych kosztów w terminie siedmiu (7) dni od dnia wystawienia noty obciążeniowej.
- 8.3. W przypadku niebezpieczeństwa dla zdrowia lub życia ludzi, mienia, awarii instalacji Wynajmującego znajdujących się na Nieruchomości lub katastrofy budowlanej, wkroczenie na Nieruchomość przez Wynajmującego lub inne uprawnione służby jest dopuszczalne w każdym czasie przez całą dobę.

9. Zwrot Nieruchomości

- 9.1. W pierwszym dniu po rozwiązaniu albo wygaśnięciu Umowy, Najemca zwróci Wynajmującemu Nieruchomość w stanie niepogorszonym. Niezwroćenie Wynajmującemu przez Najemcę Nieruchomości w wyżej określonym terminie uprawnia Wynajmującego do obciążenia Najemcę karą umowną za każde kolejne rozpoczęte 24 godziny w wysokości

1/15 Czynszu miesięcznego brutto, gdy opóźnienie nie przekroczy 7 dni. W przypadku opóźnienia w zwrocie Nieruchomości przewyższającego 7 dni, za każde kolejne rozpoczęte 24 godziny, kara umowna wyniesie 1/5 Czynszu miesięcznego brutto. Niniejsze postanowienie obowiązuje przez czas nieokreślony, nawet pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.

- 9.2. Wszelkie stwierdzone szkody powstałe w mieniu Wynajmującego Strony opiszą w protokole, określając każdorazowo przyczynę/przyczyny ich powstania oraz jej/ich rozmiar. W razie uzasadnionej potrzeby Wynajmujący powoła niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który określi rozmiar szkody oraz ewentualną wysokość odszkodowania. Koszty ekspertyzy, wycen i kosztorysów poniesie w całości Najemca. Przez szkody rozumie się w szczególności wszelkie zniszczenia wynikłe w związku z prowadzoną działalnością oraz zniszczenie terenów zieleni, w tym m.in. uszkodzenie lub całkowite zniszczenie darni wskutek wzmożonego ruchu (pieszego i kołowego) lub odparzenie wskutek zalegających przez dłuższy okres czasu elementów infrastruktury - w takim przypadku Najemca zobowiązany jest do miejscowej wymiany trawnika i/lub wykonania aeracji i/lub wykonania wertykulacji w zależności od zakresu zniszczeń.
- 9.3. Najemca może usunąć z Nieruchomości wszelkie nakłady, które nie naruszają substancji Nieruchomości (w szczególności budynku). W przypadku, gdy oddana w najem Nieruchomość była niezabudowana, a Najemca wykonał na niej nakłady w postaci jej zabudowy w jakikolwiek sposób, Najemca winien zwrócić Nieruchomość bez zabudowy, a jej teren powinien być przywrócony do stanu sprzed wykonania tej zabudowy.
- 9.4. Nieusunięcie przez Najemcę z Nieruchomości rzeczy stanowiących jego własność i/lub nakładów na Nieruchomość, w terminie wyznaczonym w Umowie lub niniejszych OWU do zwrotu Nieruchomości, oznacza, że zostały one porzucone przez Najemcę z zamiarem wyzbycia się własności tych rzeczy i nakładów (w tym ewentualnej zabudowy) w rozumieniu art. 180 Kodeksu Cywilnego. Wynajmującemu będzie przysługiwać prawo nabycia tych rzeczy na zasadach określonych w art. 181 Kodeksu Cywilnego. Wynajmujący może je jednak usunąć z Nieruchomości jako odpady, w tym dokonać rozbiórki ewentualnej zabudowy dokonanej przez Najemcę, na koszt i ryzyko Najemcy, lub według własnego wyboru zatrzymać.
- 9.5. W przypadku nieopróżnienia przez Najemcę Nieruchomości w terminie określonym w Umowie lub niniejszych OWU, Wynajmujący będzie miał prawo wejścia na Nieruchomość i zorganizowania jego opróżnienia oraz do usunięcia własności Najemcy pozostawionej na Nieruchomości na koszt Najemcy i zabezpieczenia jej na koszt i ryzyko Najemcy. W takim przypadku nie uznaje się, aby doszło do naruszenia posiadania Najemcy.

10. Zabezpieczenie płatności

- 10.1 W celu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, w tym w szczególności płatności Czynszu, opłat za media, kar umownych, odsetek, odszkodowań i innych opłat oraz należności, Najemca w terminie siedmiu (7) dni od podpisania Umowy wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego, kaucję w wysokości trzykrotności Czynszu brutto (tj. powiększonego o należny podatek VAT) określonego w Umowie. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania ważnego zabezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy.
- 10.2. Zabezpieczenie powinno spełniać następujące wymagania:

- a) Najemca wpłaca Kaucję na konto bankowe wskazane przez Wynajmującego. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Wynajmujący może wskazać w formie pisemnej inny rachunek bankowy niż wskazany powyżej, na który należy wpłacić Kaucję.
 - b) Najemca do dnia, w którym zgodnie z Umową powinno być ustanowione zabezpieczenie, przekazuje Wynajmującemu kopię potwierdzenia wpłaty Kaucji. Dowód wpłaty Kaucji powinien zawierać adnotację, że kwota wpłaty stanowi Kaucję do Umowy poprzez podanie numeru Umowy.
 - c) Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na bezpośrednie potrącenie przez Wynajmującego z Kaucji wszelkich należności powstałych w związku z Umową i/lub bezumownym korzystaniem z Nieruchomości, w tym w szczególności, ale nie tylko, także kar umownych, odsetek, odszkodowań, opłat. W przypadku dokonania przez Wynajmującego wypłaty z Kaucji, Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia w terminie czternastu (14) dni od daty otrzymania od Wynajmującego informacji o wypłacie środków z Kaucji.
 - d) Kaucja nie jest oprocentowana. Zwrot Kaucji w wartości nominalnej nastąpi po upływie trzydziestu (30) dni od daty rozwiązania/wygaśnięcia Umowy i podpisania zwrotnego „Protokołu przekazania”, lecz nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Najemcę wszelkich zobowiązań, w tym po potrąceniu z Kaucji ewentualnych należności na rzecz Wynajmującego.
 - e) Za dzień wpłaty Kaucji Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
 - f) Wszelkie koszty dotyczące wpłaty Kaucji ponosi Najemca.
 - g) Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia Kaucji każdorazowo w terminie 14 dni od daty, w której dowiedział się o zmianie wysokości Czynszu, w oparciu o który wyliczana jest kwota Kaucji.
- 10.3. Kaucja, o której mowa w pkt **10.1 OWU**, może zostać zastąpiona, za zgodą Wynajmującego, w terminie czternastu (14) dni od podpisania Umowy, gwarancją bankową („**Gwarancja Bankowa**”). Najemca jest zobowiązany do utrzymywania ważnego zabezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy.
- 10.4 Zabezpieczenie powinno spełniać następujące wymagania:
- a) Gwarancja Bankowa będzie bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze pisemne żądanie Wynajmującego, a także wystawiona przez renomowany bank z siedzibą lub oddziałem w Polsce. Gwarancja Bankowa może zostać wystawiona przez renomowany bank zagraniczny nieposiadający siedziby lub oddziału w Polsce, jednakże wtedy Gwarancja Bankowa musi zostać potwierdzona przez renomowany bank posiadający siedzibę lub oddział w Polsce. Zarówno bank wybrany przez Najemcę, jak i treść Gwarancji Bankowej pierwszej i każdej kolejnej, muszą zostać uprzednio zaakceptowane przez Wynajmującego.
 - b) Pierwsza Gwarancja Bankowa będzie ważna przez okres co najmniej jednego roku. Następnie w terminie nie później niż czternastu (14) dni przed datą upływu ważności istniejącej Gwarancji Bankowej, Najemca będzie doręczał Wynajmującemu kolejną Gwarancję Bankową ważną przez okres kolejnych dwunastu (12) miesięcy albo doręczy Wynajmującemu dokument przedłużający ważność istniejącej Gwarancji Bankowej na okres kolejnych dwunastu (12) miesięcy. W przypadku opóźnienia w doręczeniu kolejnej Gwarancji Bankowej, Wynajmujący będzie mógł wystąpić z żądaniem wypłaty kwoty objętej Gwarancją Bankową, do której zastosowanie będą miały dalej postanowienia pkt **10.1 i 10.2 OWU**.

- c) Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na zaliczanie środków pieniężnych uzyskanych przez Wynajmującego z tytułu Gwarancji Bankowej na zapłatę wszelkich należności powstałych w związku z Umową lub/i bezumownym korzystaniem z Nieruchomości, w tym także kar umownych, odsetek, odszkodowań. W przypadku złożenia przez Wynajmującego żądania wypłaty środków z Gwarancji Bankowej, Najemca zobowiązuje się do doręczenia Wynajmującemu nowej albo zmienionej Gwarancji Bankowej, na pełną kwotę wymaganą postanowieniami Umowy oraz OWU, w terminie czternastu (14) dni od daty otrzymania od Wynajmującego informacji o wypłacie środków z Gwarancji Bankowej.
 - d) Gwarancja Bankowa będzie mogła zostać zwolniona w terminie trzydziestu (30) dni po rozwiązaniu/wygaśnięciu Umowy i podpisaniu „Protokołu przekazania” przez Strony, lecz nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Najemcę wszelkich zobowiązań, w tym po uzyskaniu przez Wynajmującego środków pieniężnych z tytułu wypłaty z Gwarancji Bankowej.
Najemca zobowiązuje się utrzymać ważną Gwarancję Bankową przez cały okres obowiązywania Umowy.
 - e) Wszelkie koszty dotyczące wystawienia, dostarczenia do Wynajmującego i utrzymania Gwarancji Bankowej ponosi Najemca.
 - f) W przypadku jakiegokolwiek zmiany Czynszu w Okresie Adaptacyjnym lub Czynszu (w tym waloryzacji), Najemca zobowiązuje się do doręczenia Wynajmującemu nowej lub zmienionej Gwarancji Bankowej, w terminie czternastu (14) dni od daty obowiązywania nowego Czynszu w Okresie Adaptacyjnym lub Czynszu, tak aby wartość Gwarancji Bankowej odpowiadała wysokości trzykrotnego (3) zmienionego miesięcznego Czynszu brutto.
- 10.5. Oprócz zabezpieczenia w postaci Kaucji, o której mowa powyżej, Najemca zobowiązuje się w terminie siedmiu (7) dni od podpisania Umowy do złożenia Wynajmującemu odpisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o poddaniu się wprost egzekucji z tego aktu, uwzględniającego postanowienia zawarte we wzorze stanowiącym **Załącznik nr 1** do OWU. Odpis aktu notarialnego będzie zawierał oświadczenie Najemcy na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 oraz 5 kpc o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zwrotu Nieruchomości oraz zapłaty wszelkich należności wobec Wynajmującego z tytułu Umowy, w tym w szczególności Czynszu oraz kar umownych z tytułu opóźnienia w zwrocie Nieruchomości, do wysokości rocznego Czynszu brutto, z terminem co najmniej 6 miesięcy po upływie okresu, na jaki Umowa zostaje zawarta. Ponadto, Wynajmujący będzie miał zapewnione prawo występowania o nadanie aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Najemcę obowiązku zapłaty wszelkich roszczeń wynikających z Umowy, w tym w szczególności Czynszu oraz kar umownych z tytułu opóźnienia w zwrocie Nieruchomości. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia zaktualizowanego oświadczenia każdorazowo w przypadku zmiany wartości Czynszu, w terminie 14 dni od daty uzyskania wiedzy o zmienionej wysokości Czynszu.
- 10.6. **Umowa zostaje zawarta pod warunkiem wniesienia zabezpieczeń, o których mowa w niniejszym punkcie (warunek zawieszający).** W przypadku zaniechania przez Najemcę wniesienia zabezpieczeń zgodnie z powyższymi warunkami, umowę uznaje się za niezawartą. W takim przypadku Wynajmujący może zawrzeć Umowę z innym podmiotem.
- 10.7. Umowa może przewidywać dodatkowe formy zabezpieczenia przy uwzględnieniu podmiotu, który jest Najemcą, np. poprzez wystawienie na rzecz Wynajmującego weksła

in-blanco wraz z deklaracją wekslową z wystawienia Najemcy z poręczeniem przez jego członków zarządu, wspólników lub członków stowarzyszenia.

11. Odpowiedzialność

- 11.1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody powstałe na Nieruchomości od momentu jej przekazania Najemcy do momentu jej zwrotu Wynajmującemu, w tym powstałe podczas prowadzenia działalności jak i dokonywania montażu i demontażu niezbędnej infrastruktury, a także za szkody powstałe z przyczyn niezależnych od Wynajmującego lub wskutek działań osób trzecich.
- 11.2. Za szkody wyrządzone w mieniu Wynajmującego i/lub w mieniu osób trzecich, a także osobom zatrudnionym przez Wynajmującego i/lub osobom trzecim, a powstałe na Nieruchomości od momentu jego przekazania Najemcy do momentu jego zwrotu Wynajmującemu, jak i poza Nieruchomością, ale w związku z prowadzoną działalnością przez Najemcę, odpowiedzialność ponosi Najemca.
- 11.3. Najemca wyraża zgodę na przekazanie przez Wynajmującego danych polis ubezpieczeniowych określonych w niniejszym punkcie **11 OWU** osobom poszkodowanym w związku z działalnością prowadzoną przez Najemcę, o czym Wynajmujący poinformuje Najemcę.
- 11.4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Najemcy przez osoby trzecie, w tym w szczególności za zniszczenia, uszkodzenia, utratę i kradzieże rzeczy ruchomych wniesionych przez Najemcę do Parku Śląskiego.
- 11.5. Najemca może ubezpieczyć wniesione na Nieruchomość Parku Śląskiego mienie na własny koszt i ryzyko.
- 11.6. Najemca zobowiązuje się do zawarcia na własny koszt oraz utrzymywania przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, kontraktowej i deliktowej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na najmuwanej Nieruchomości, odpowiadającego wymaganiom określonym w niniejszym **punkcie 11 OWU**.
- 11.7. Wysokość sumy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w punkcie 11.6. OWU powyżej, na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia winna być dostosowana do ryzyka występującego w prowadzonej przez Najemcę na Nieruchomości działalności, z zastrzeżeniem, iż jej minimalna wysokość nie może być niższa niż 300.000,00 zł.
- 11.8. Zakres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w **punkcie 11.6 OWU** powyżej musi obejmować w szczególności, ale nie tylko:
 - a) szkody związane z uszkodzeniem lub zniszczeniem Nieruchomości, tj. odpowiedzialność cywilną Najemcy nieruchomości do pełnej wysokości sumy ubezpieczenia,
 - b) szkody związane z uszkodzeniem lub zniszczeniem ruchomości Wynajmującego, tj. odpowiedzialność cywilną najemcy ruchomości, jeżeli Nieruchomość będzie obejmowała ruchomości będące własnością Wynajmującego,
 - c) szkody wyrządzone przez podwykonawców, jeżeli Najemca będzie korzystał z usług podwykonawców w związku z prowadzoną na Nieruchomości działalnością gospodarczą.
- 11.9. Najemca jest zobowiązany doręczyć Wynajmującemu potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię polisy ubezpieczeniowej odpowiedzialności cywilnej Najemcy, zgodną z zakresem, o którym mowa w **punkcie 11.8** powyżej, która będzie obejmowała szkody

rzeczowe (w tym szkody w nieruchomościach, z których Najemca korzysta na podstawie Umowy) i osobowe, w terminie do czternastu (14) dni od dnia podpisania Umowy. Do wyżej wymienionych dokumentów Najemca dołączy Ogólne Warunki Ubezpieczenia. Wskazana w Umowie osoba upoważniona do kontaktu w sprawie wykonania Umowy po stronie Najemcy, jest uprawniona do potwierdzenia za zgodność z oryginałem kopii polis ubezpieczeniowych.

- 11.10. W terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu obowiązywania polisy ubezpieczeniowej, Najemca złoży Wynajmującemu następne potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie polis ubezpieczeniowych zgodnie z zapisami punktu 11 OWU, zapewniając ciągłość ochrony.
- 11.11. Zawarcie umów ubezpieczenia nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności Najemcy za wyrządzoną szkodę. Ewentualne szkody niepokryte z wyżej wymienionych polis ubezpieczeniowych lub pozostające na udziale własnym Najemcy, zostaną pokryte we własnym zakresie przez Najemcę.
- 11.12. W przypadku, gdy Najemca nie doręczy Wynajmującemu kopii polis ubezpieczeniowych, potwierdzających posiadanie ubezpieczenia zgodnego z wymaganiami i w terminach wskazanych w niniejszym **punkcie 11 OWU**, Wynajmujący ma prawo naliczyć kary umowne za każdy dzień opóźnienia w wysokości pięciu procent (5%) aktualnego miesięcznego Czynszu brutto, lecz nie mniej niż 100,00 PLN (słownie: sto złotych) za każdy dzień opóźnienia lub rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
- 11.13. Umowy/polisy ubezpieczeniowe dotyczące wymaganej od Najemcy ochrony ubezpieczeniowej (tak jak i wszelkie wyniki z nich spory) będą poddane prawu polskiemu i będą zawarte z/wystawione przez podmiot uprawniony do prowadzenia działalności ubezpieczeniowej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Kopie dokumentów ubezpieczeniowych, które zostaną wystawione w języku innym niż polski lub angielski zostaną przekazane Wynajmującemu przez Najemcę wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.

12. Kary umowne

- 12.1. Ilekroć w Umowie lub niniejszych OWU zastrzeżone są kary umowne na rzecz Wynajmującego, należy do nich stosować zasady określone w niniejszym **punkcie 12 OWU**.
- 12.2. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie czternastu (14) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego stosownej noty.
- 12.3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w zakresie przewyższającym wysokość zastrzeżonych w Umowie lub niniejszych OWU kar umownych.
- 12.4. Wynajmujący może, poza innymi przypadkami wskazanymi w Umowie lub OWU, nałożyć na Najemcę karę umowną w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdorazowe naruszenie przepisów porządkowych lub organizacyjnych obowiązujących na Nieruchomości Parku Śląskiego.
- 12.5. W przypadku, gdy Umowa lub niniejsze OWU przewidują zobowiązania Najemcy do przedłożenia Wynajmującemu jakichkolwiek dokumentów, ich kopii, odpisów, a także ich aktualizowania, w przypadku opóźnienia Najemcy w ich przedłożeniu Wynajmującemu, Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości 50 złotych za każdy dzień opóźnienia, za każdy dokument, chyba że postanowienie szczególne określa inną wysokość kary umownej.

- 12.6. Wysokość kar umownych, o których mowa w Umowie lub OWU, podlega waloryzacji na zasadach określonych w pkt 5.9. OWU.

13. Rozwiązanie, przedłużenie, wygaśnięcie Umowy

- 13.1. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
- a) opóźnienia w zapłacie Najemcy na rzecz Wynajmującego w wysokości odpowiadającej dwukrotności (2) Czynszu w Okresie Adaptacyjnym brutto lub Czynszu brutto albo w przypadku zwłoki z zapłatą jakichkolwiek innych kwot wynikających z Umowy, w tym odszkodowań lub kar umownych w kwocie odpowiadającej dwukrotności (2) Czynszu brutto – po uprzednim bezskutecznym pisemnym, wezwaniu Najemcy do dokonania płatności w dodatkowym terminie jednego (1) miesiąca od dnia doręczenia Najemcy pisemnego wezwania;
 - b) zaniechania uzupełnienia wartości Kaucji na warunkach (w tym w terminach) określonych w Umowie i OWU - po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Najemcy do uzupełnienia Kaucji w dodatkowym terminie czternastu (14) dni od dnia doręczenia Najemcy pisemnego wezwania;
 - c) niedoręczenia Wynajmującemu potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii polis ubezpieczeniowych potwierdzających wymaganą ochronę ubezpieczeniową na warunkach (w tym w terminach) określonych w Umowie i niniejszych OWU – po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Najemcy do doręczenia polis w dodatkowym terminie czternastu (14) dni od dnia doręczenia Najemcy pisemnego wezwania;
 - d) niedoręczenia Wynajmującemu odpisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenia o poddaniu się egzekucji na warunkach (w tym w terminach) określonych w Umowie - po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Najemcy do doręczenia odpisu aktu notarialnego w dodatkowym terminie czternastu (14) dni od dnia doręczenia Najemcy pisemnego wezwania;
 - e) zawarcia przez Najemcę bez zgody Wynajmującego umowy przenoszącej prawa lub obowiązki wynikające z Umowy;
 - f) gdy Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego oddaje Nieruchomość lub jej część w podnajem lub przekazuje całość lub część Nieruchomości osobom trzecim do innej formy odpłatnego lub bezpłatnego używania;
 - g) gdy stan majątkowy Najemcy pogorszy się w takim stopniu, że spowoduje zagrożenie dla wykonania przez niego obowiązków objętych Umową, w tym w zakresie prowadzenia działalności zgodnej z Umową lub zapłaty jakichkolwiek należności na rzecz Wynajmującego, w szczególności, gdy:
 - i. podjęta zostanie przez jego organ statutowy uchwała o likwidacji;
 - ii. zostanie złożony we właściwym sądzie lub innym właściwym organie wniosek o wpis likwidacji lub rozwiązania Najemcy, chyba że Najemca wykaże, że taki wniosek został złożony w złej wierze i stosowne postępowanie zakończyło się w terminie czterdziestu (40) dni od jego wszczęcia zwróceniem, odrzuceniem lub oddaleniem tego wniosku;
 - iii. zostanie wydane orzeczenie sądu lub innego uprawnionego organu o likwidacji lub rozwiązaniu Najemcy, bądź o ustanowieniu wobec niego zarządu przymusowego lub kuratora;

- iv. wyznaczony został zarządca przymusowy, kurator lub inna osoba o podobnym charakterze w odniesieniu do Najemcy bądź w odniesieniu do całości lub części jego majątku;
 - v. wystąpi inne zdarzenie powodujące rozwiązanie lub likwidację Najemcy;
 - vi. zostanie złożony w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy przez Najemcę albo przez któregokolwiek z jego wierzycieli (o ile takie postępowanie nie zakończyło się na skutek odrzucenia lub oddalenia wniosku (z przyczyn innych, aniżeli szczupłość majątku posiadanego przez Najemcę) w terminie czterdziestu (40) dni roboczych, zaś Najemca nie przedstawi w tym terminie dowodów, które pozwalają na uznanie wniosku za oczywiście bezpodstawny), zostanie wszczęte postępowanie naprawcze lub podobne postępowanie, przy czym powyższe przesłanki nie mogą stanowić podstawy wypowiedzenia dopóki działalność Najemcy na najmowanej Nieruchomości nie zostanie zakłócona, a poziom świadczonych usług nie ulegnie obniżeniu,
 - h) wielokrotnego naruszenia obowiązku prowadzenia na najmowanej Nieruchomości działalności gospodarczej, które pomimo przynajmniej dwóch pisemnych wezwań nie zostało niezwłocznie usunięte;
 - i) zmiany przez Najemcę bez zgody Wynajmującego zakresu prowadzonej działalności na najmowanej Nieruchomości – po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Najemcy do zaprzestania naruszenia w dodatkowym terminie siedmiu (7) dni od dnia doręczenia Najemcy pisemnego wezwania;
 - j) rażącego naruszenia warunków Umowy lub niniejszych OWU przez Najemcę i nieusunięcia w terminie siedmiu (7) dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania Wynajmującego stanu sprzecznego z Umową lub OWU.
- 13.2. Najemcy przysługuje prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy z powodu rażącego naruszenia Umowy lub niniejszych OWU, Wynajmujący uniemożliwia Najemcy prowadzenie działalności określonej Umową – po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Wynajmującego do zaprzestania naruszenia w dodatkowym terminie czternastu (14) dni od dnia doręczenia Wynajmującemu pisemnego wezwania.
- 13.3. Rozwiązanie Umowy na podstawie postanowień pkt 13.1. i 13.2. powyżej nie wyłącza prawa żądania przez Wynajmującego zapłaty przez Najemcę pełnej kwoty Czynszu oraz innych należności wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności, ale nie tylko, już naliczonych kar umownych, jak i kar, które mogą zostać naliczone po rozwiązaniu najmu (np. za opóźnienie w zwrocie Nieruchomości).
- 13.4. W przypadku, gdy Umowa została zawarta na czas określony, w wypadku zamiaru rozpoczęcia, w okresie obowiązywania Umowy, przez Wynajmującego inwestycji, w wyniku której niemożliwe lub utrudnione będzie korzystanie przez najemcę z Nieruchomości w jakimkolwiek zakresie, albo zamiaru Wynajmującego wykorzystania Nieruchomości w całości lub w części Nieruchomości dla własnych celów, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 13.5. W przypadku, gdy Umowa została zawarta na czas nieokreślony, każda ze Stron może Umowę wypowiedzieć z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 13.6. Oświadczenia w sprawie rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

14. Adaptacja i nakłady

- 14.1. W celu rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej, określonej w Umowie, Najemca uprawniony jest do wykonania w Okresie Adaptacyjnym prac adaptacyjnych na Nieruchomości, jeśli Umowa tak stanowi.
- 14.2. Najemca może wykonywać prace adaptacyjne, o których mowa w pkt 14.1 powyżej, remontowe i modernizacyjne dotyczące Nieruchomości, jak i inne związane z prowadzoną działalnością, na własny koszt i ryzyko, wyłącznie po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej (pod rygorem nieważności) zgody Wynajmującego co do ich zakresu i charakteru, a także po uzyskaniu zezwoleń od właściwych organów administracji publicznej, których kopie, potwierdzone za zgodność z oryginałem, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie dostarczyć Wynajmującemu.
- 14.3. Po zakończeniu najmu nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu, w tym o charakterze prac adaptacyjnych, o których mowa w pkt 14 OWU, jak i o charakterze prac naprawczych, konserwacyjnych i porządkowych, z zastrzeżeniem pkt 9.3 i 9.4 OWU, bez względu na przyczyny zakończenia Umowy, stają się własnością Wynajmującego bez obowiązku zwrotu ich równowartości na rzecz Najemcy, chyba że Wynajmujący po zakończeniu najmu zażąda ich usunięcia, w całości lub w części.
- 14.4. W przypadku skierowania do Najemcy przez Wynajmującego żądania usunięcia nakładów w całości lub w jakiegokolwiek części, Najemca jest zobowiązany do wykonania tego żądania we wskazanym przez Wynajmującego w terminie, pod rygorem wykonania zastępczego na koszt i ryzyko Najemcy.
- 14.5. W odniesieniu do pozostawionych przez Najemcę nakładów, pkt 9.3 - 9.4. OWU stosuje się odpowiednio.
- 14.6. Wynajmujący jest uprawniony do wykonania obmiaru z natury przy udziale Najemcy, a Najemca jest zobowiązany do umożliwienia Wynajmującemu dokonania obmiaru, w terminie pięciu (5) dni roboczych od dnia faktycznego zakończenia prac adaptacyjnych, remontowych lub modernizacyjnych, prowadzonych przez Najemcę w celu ustalenia ostatecznej powierzchni Nieruchomości. Z obmiaru zostanie sporządzony „Protokół kontrolnego obmiaru”.
- 14.7. Obmiar z natury, o którym mowa w punkcie 14.6. powyżej, zostanie przeprowadzony według następujących zasad:
 - a. powierzchnię Nieruchomości oblicza się zgodnie z rzeczywistymi wymiarami, w metrach kwadratowych (m²) z dokładnością do 0,01 m²;
 - b. obmiar Nieruchomości wykonuje się w świetle zewnętrznych elementów ograniczających, tj. ścian działowych w stanie surowym oraz fasad budynku z uwzględnieniem powierzchni zajmowanej przez fasadę budynku;
 - c. obmiar budynku wykonuje się na poziomie 1 m od podłogi;
 - d. wnęki w ścianach dolicza się do powierzchni budynku;
 - e. występy ścienne (pilastry) potrąca się z powierzchni budynku.

15. Siła wyższa

- 15.1. Żadna ze Stron nie będzie odpowiedzialna za niewykonanie swoich zobowiązań wynikających z Umowy, w takim stopniu w jakim opóźnienie w jej działaniu lub inne niewykonanie jej zobowiązań w ramach Umowy jest wynikiem siły wyższej.
- 15.2. Dla potrzeb Umowy siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia, znajdujące się poza kontrolą Stron.

- 15.3. Strony zobowiązują się do bezzwłocznego wzajemnego informowania się na piśmie o zaistnieniu siły wyższej.
- 15.4. Jeżeli wykonanie części lub całości jakiegokolwiek zobowiązania w ramach niniejszej Umowy jest opóźnione z powodu siły wyższej o okres przekraczający jednego (1) miesiąca, Strony spotkają się i w dobrej wierze rozpatrzą celowość i warunki rozwiązania niniejszej Umowy. W przypadku braku porozumienia w tym zakresie, każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania Umowy po upływie siedmiu (7) dni od daty spotkania, o którym mowa powyżej.

16. Poufność

- 16.1. Strony zobowiązują się do zachowania w poufności treści Umowy, jak również wszelkich innych informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa każdej ze Stron, ujawnionych drugiej Stronie w trakcie wykonania Umowy.
- 16.2. Dla celów zawartej Umowy „Informacje Poufne” oznaczają:
- a. zawarcie Umowy oraz wskazane w niej warunki, prawa i obowiązki Stron,
 - b. wszelkie informacje lub dane dotyczące stosowanych cen, spraw, planów, kontrahentów, pracowników, działalności gospodarczej lub przedsięwzięć Strony, przekazywane drugiej Stronie ustnie, na piśmie lub w inny sposób w związku z realizacją postanowień niniejszej Umowy,
 - c. wszelkie informacje, rozmowy lub rokowania prowadzone pomiędzy przedstawicielami Stron w związku z zawarciem i realizacją postanowień niniejszej Umowy,
 - d. wszelkie wiadomości lub informacje stanowiące tajemnicę służbową lub tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji w tym informacje o zawarciu i realizacji niniejszej umowy.
- 16.3. Obowiązek zachowania poufności obowiązuje bezterminowo.
- 16.4. Ujawnienie informacji określonych w pkt 16.2. powyżej za zgodą drugiej Strony wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności lub na skutek pisemnego żądania upoważnionego organu władzy publicznej znajdującego oparcie w obowiązujących przepisach prawa nie będzie stanowiło naruszenia zobowiązania określonego w pkt 16.1. powyżej. Nie będzie również stanowiło naruszenia obowiązku określonego w pkt 16.1. powyżej ujawnienie informacji poufnych współpracownikom i podwykonawcom Stron, pod warunkiem, iż współpracownicy i podwykonawcy zobowiążą się do zachowania w poufności przekazanych im informacji oraz że za złamanie powyższego zobowiązania przez współpracowników i podwykonawców dana Strona odpowiadała będzie jak za działania własne.

17. Dane osobowe

- 17.1. Administratorem danych osobowych Najemcy jest Park Śląski im. Gen. Jerzego Ziętka S.A. w Chorzowie, Aleja Różana 2, 41 - 501 Chorzów, e-mail: park@parkslaski.pl, tel.: 32 793 70 08.
- 17.2. Dane osobowe będą przetwarzane w celach związanych z zawarciem i realizacją Umowy. Podanie tych danych jest dobrowolne ale niezbędne do zawarcia i realizacji Umowy.
- 17.3. Szczegóły odnośnie podstaw i zasad przetwarzania danych osobowych zawiera **Załącznik nr 2** do OWU.

18. Postanowienia końcowe

- 18.1. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy lub OWU okaże się nieważne lub nieskuteczne w jakimkolwiek zakresie, to fakt ten nie będzie miał wpływu na pozostałą część Umowy i OWU, o ile z okoliczności nie będzie wynikać, że bez takich nieważnych lub nieskutecznych postanowień Umowa nie zostałaby zawarta. Jednakże Strony niezwłocznie, w dobrej wierze, podejmą negocjacje w celu zastąpienia nieważnego lub nieskutecznego postanowienia postanowieniem, które na tyle, ile to możliwe w danych okolicznościach, osiągnie skutek, który miał być osiągnięty przez nieważne lub nieskuteczne postanowienie.
- 18.2. Wszelkie oświadczenia składane na podstawie Umowy będą uznane za doręczone drugiej Stronie, także jeżeli zostaną nadane listem poleconym lub kurierem na adresy podane w nagłówku Umowy.
- 18.3. W przypadku zmiany adresu każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę o nowym adresie. Zawiadomienie staje się skuteczne następnego dnia od daty jego dostarczenia drugiej Stronie. W przypadku braku zawiadomienia, oświadczenia nadane na poprzedni adres będą uznawane za doręczone.
- 18.4. Każda zmiana postanowień Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 18.5. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
- 18.6. Wszelkie spory wynikłe w trakcie realizacji Umowy Strony będą starały się rozwiązać polubownie, a gdy okaże się to niemożliwe, poddadzą je pod rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Wynajmującego.

Repertorium A nr /202.....

AKT NOTARIALNY

Dnia [] roku [] ([] 202.....) przed [] notariuszem w [] w Kancelarii Notarialnej przy ulicy [], stawiał się:
 [], zamieszkały w [] przy ulicy [],
 działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [], - jako []
 Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji, co potwierdza okazany odpis z rejestru przedsiębiorców nr [] wydany przez Sąd Rejonowy dla [] Wydział [] Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu [] roku, zwanej dalej również jako „Najemca”.
 Tożsamość stawiającego notariusz ustalił na podstawie okazanego przy akcie dowodu osobistego
 [] oświadcza, że sposób reprezentacji [] z siedzibą w [] nie uległ zmianie od dnia wydania odpisu z [] .

OŚWIADCZENIE
O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

- § 1. [] działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [] oświadcza, że w dniu [] roku została zawarta Umowa najmu nr [] (dalej zwaną „Umową”) pomiędzy Parkiem Śląskim S.A. z siedzibą w Chorzowie przy al. Różanej 2, zwaną dalej Wynajmującym lub Wierzycielem, a [] z siedzibą w [] - jako Najemcą, na mocy której Najemca otrzymał w Najemcę od Wynajmującego nieruchomość zabudowaną budynkiem o powierzchni _____ m² wraz z terenem otoczenia o powierzchni _____ m² (dalej zwaną „Nieruchomością”). Nieruchomość położona jest na obszarze Parku Śląskiego S.A. w Chorzowie przy [].
- § 2. [] działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [] oświadcza, że zgodnie z treścią powołanej Umowy oraz stanowiącymi jej integralną część załącznikami do Umowy:
- a) Nieruchomość oznaczona jest na szkicu lokalizacyjnym stanowiącym załącznik nr [] do Umowy,
 - b) Najemca przeznaczy Nieruchomość wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie wyszczególnionym w Umowie,
 - c) Umowa została zawarta na czas oznaczony z prawem do rozwiązania w przypadkach wskazanych w OWU,
 - d) Najemca zobowiązany jest do zapłaty, co miesiąc Wynajmującemu Czynszu najmu w wysokości [] (słownie: [] złote 00/100) brutto, z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, przy uwzględnieniu zasad indeksacji oraz zmian w wysokości równowartości w podatku od nieruchomości opisanych w treści Umowy z uwzględnieniem zmian dokonanych Aneksami,
 - e) za opóźnienie w zapłacie należności pieniężnych z tytułu Umowy, Wynajmujący ma prawo naliczyć odpowiednie odsetki określone w przepisach prawa powszechnie obowiązującego poczynawszy od daty wymagalności tych należności,
 - f) Umowa może zostać rozwiązana przez Strony ze skutkiem natychmiastowym lub z zachowaniem okresu wypowiedzenia w przypadkach określonych w Umowie,
 - g) zgodnie z Umową, Najemca zobowiązany jest wydać Nieruchomość Wynajmującemu następnego dnia po zakończeniu Sezonu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, przy czym odpis Umowy i Aneksów do Umowy stanowi integralny załącznik do niniejszego Aktu.
- § 3.1. [] działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [] w związku z zobowiązaniem co do każdorazowego obowiązku zapłaty Wynajmującemu wszelkich należności z tytułu Umowy, w tym:
- a) Czynszu, o którym mowa w § 2 lit. d) niniejszego aktu, wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT),
 - b) kar umownych,
 - c) odszkodowań wynikających z Umowy,
 - d) kosztów zastępczego wykonania obowiązków Najemcy,
- oraz odsetek od powyższych należności, w określonych w Umowie terminach lub w przypadku braku określenia terminu w Umowie – w terminach wynikających z dokumentów księgowych (faktury, noty) lub z wezwania do zapłaty, poddaje reprezentowaną przez siebie osobę egzekucji wprost z niniejszego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty (roczny Czynsz brutto) [] złotych (słownie: [] złotych 00/100).

- § 3.2. [] działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [] oświadcza, że Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, najpóźniej do dnia _____ roku. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższych obowiązków jest upływ terminu zapłaty należnych Wynajmującemu kwot.
- § 3.3. [] działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [] ponadto oświadcza, że Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, wielokrotnie co do każdorazowego naruszenia przez Najemcę obowiązku zapłaty należnych Wynajmującemu kwot zgodnie z zasadami opisanymi w § 3.1 powyżej (akt niniejszy może stanowić podstawę wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności).
- § 3.4. [] działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [] ponadto oświadcza, że wystarczającym dowodem zaistnienia zdarzenia, o którym mowa wyżej będzie:
- a) pisemne oświadczenie Wierzyciela z podpisem notarialnie poświadczonym, potwierdzające, że Wierzytelności Wynajmującego, których zaspokojenia będzie dochodził po nadaniu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, stały się wymagalne i nie zostały zaspokojone przez Najemcę we wskazanej w oświadczeniu wysokości i w terminach ich wymagalności, pomimo wezwania Wynajmującego do zapłaty zgodnie z Umową i upływu terminu do zaspokojenia Wierzytelności Wynajmującego lub
 - b) dokument urzędowy zgodnie z ustawą Prawo pocztowe tj. dowód nadania przesyłki rejestrowanej, w rozumieniu art. 3 pkt 23 Ustawy Prawo pocztowe na adres wskazany w Umowie lub ujawniony w dacie nadania w rejestrze przedsiębiorców lub innym rejestrze właściwym ze względu na formę prawną prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, zawierającej wezwanie do zapłaty którejkolwiek z Wierzytelności należnej Wynajmującemu, w kwotach i terminach wskazanych w wezwaniu.
- § 4.1 [] działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [] w związku z zobowiązaniem co do zwrotu Nieruchomości na rzecz Wynajmującego, w terminie i na zasadach określonych w Umowie, opisanych w § 2 lit. g) powyżej, lecz nie później niż do _____ roku, poddaje reprezentowaną osobę egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest wygaśnięcie lub rozwiązanie Umowy, odpowiednio w trybie natychmiastowym lub z zachowaniem okresu wypowiedzenia, lub po upływie okresu obowiązywania Umowy.
- § 4.2. [] działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [] ponadto oświadcza, że wystarczającym dowodem zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w § 4.1 powyżej, będzie:
- a) pisemne oświadczenie Wierzyciela z podpisem notarialnie poświadczonym, potwierdzające, że wskazana w treści niniejszego Aktu Umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Nieruchomość nie została zwrócona Wynajmującemu w terminie, pomimo wezwania Najemcy do wydania Nieruchomości i upływu terminu do jego wydania, lub
 - b) dokument urzędowy zgodnie z ustawą Prawo pocztowe, tj. dowód nadania przesyłki rejestrowanej, w rozumieniu art. 3 pkt 23 Ustawy Prawo pocztowe na adres Najemcy wskazany w Umowie lub ujawniony w dacie nadania w rejestrze przedsiębiorców lub innym właściwym rejestrze właściwym ze względu na formę prawną prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, zawierającej wezwanie do wydania Nieruchomości w terminie wskazanym w wezwaniu.
- § 5. Notariusz poinformował stawiającego o treści i skutkach art. 777 § 1 pkt 4 i pkt 5 kpc.
- § 6. Koszty tego aktu ponosi Najemca.
- § 7. Wypisy aktu należy wydawać Najemcy i Wynajmującemu.
- § 8. Pobrano:
- takse notarialną (§ 1 i § 2 rozp. Min. Spraw. z dnia 12 kwietnia 1991 roku w sprawie taksy notarialnej, Dz.U. nr 33, poz. 146 ze zmianami),00,- zł (.... złotych)
 - podatek od towarów i usług (VAT) od czynności notarialnej (na podstawie art. 18 ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym z dnia 08 stycznia 1993 roku, Dz.U. nr 11, poz. 50 ze zmianami),00,- zł (.... złote)

Powyższa czynność prawna nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. Nr 86 poz. 959).

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

Klauzula informacyjna RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuje się, że :

1. Administratorem danych osobowych jest Park Śląski im. Gen. Jerzego Ziętka S.A. w Chorzowie, Aleja Różana 2, 41-501 Chorzów.
2. Administrator wyznaczył Inspektora Danych Osobowych z którym można skontaktować się poprzez e-mail: rodo@parkslaski.pl
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji umowy – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO, w celu dochodzenia praw lub obrony przed roszczeniami – art. 6 ust. 1 lit. f RODO oraz dla celów podatkowo-księgowych – art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
4. Pani/Pana dane osobowe będą mogły być przekazywane wyłącznie podmiotom upoważnionym z mocy prawa lub doradcom prawnym i podatkowym Administratora.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane do momentu ustania celu przetwarzania, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
6. Ponadto, informujemy, że ma Pani/Pan prawo do:
 - dostępu do swoich danych osobowych
 - żądania sprostowania swoich danych osobowych, które są nieprawidłowe oraz uzupełnienia niekompletnych danych osobowych,
 - żądania usunięcia swoich danych osobowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - żądania ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych,
 - wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych, ze względu na Pani/Pana szczególną sytuację, w przypadku, kiedy przetwarzaniu Pani/Pana dane na podstawie naszego prawnie usprawiedliwionego interesu czy też na potrzeby marketingu bezpośredniego,
 - przenoszenia swoich danych osobowych
 - wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże konsekwencją niepodania danych osobowych wymaganych przez Administratora jest brak możliwości zawarcia i wykonania umowy.
8. Dane nie będą przekazywane do organizacji międzynarodowych i nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany ani profilowany.

Protokół przekazania

sporządzony w dniu..... r. w Chorzowie, pomiędzy:

Parkiem Śląskim im. Gen. Jerzego Ziętki S.A. w Chorzowie w imieniu którego występują:

.....
.....
.....

zwanym dalej Wynajmującym,

a

.....
.....

w imieniu którego występują:

.....
.....
.....

zwanym dalej Najemcą.

Mając na uwadze zawarcie umowy z dnia.....r. pomiędzy Stronami,
Strony sporządziły niniejszy protokół:

§ 1.

Wynajmujący wydaje Najemcy nieruchomość określoną w Umowie najmu z dnia
.....roku.

§ 2.

Podczas wizji lokalnej stwierdzono następujące wady związane z nieruchomością określoną
powyżej:

.....
.....
.....
.....
.....

Na tym protokół zakończono i podpisano.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

***niepotrzebne skreślić**

Repertorium A nr /202.....

AKT NOTARIALNY

Dnia [] roku [] ([] 202.....) przed [] notariuszem w [] w Kancelarii Notarialnej przy ulicy [], stawiał się:
[], zamieszkały w [] przy ulicy [],
działający w imieniu własnym, zwany dalej również jako „Poręczyciel”.
Tożsamość stawiającego notariusz ustalił na podstawie okazanego przy akcie dowodu osobistego

OŚWIADCZENIE
O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

- § 1. [] oświadcza, że w dniu [] roku została zawarta Umowa najmu nr [] (dalej zwana „Umową”) pomiędzy Parkiem Śląskim S.A. z siedzibą w Chorzowie przy al. Różanej 2, zwaną dalej Wynajmującym lub Wierzycielem, a [] z siedzibą w [] - jako Najemcą, na mocy której Najemca otrzymał w najem od Wynajmującego nieruchomość zabudowaną budynkiem o powierzchni _____ m² wraz z terenem otoczenia o powierzchni _____ m² (dalej zwana „Nieruchomością”). Nieruchomość położona jest na obszarze Parku Śląskiego S.A. w Chorzowie przy [].
- § 2. [] oświadcza, że zgodnie z treścią powołanej Umowy oraz stanowiącymi jej integralną część załącznikami do Umowy:
- a) poręczył za zobowiązania pieniężne Najemcy na rzecz Wynajmującego wynikające z Umowy, do łącznej kwoty [],
 - b) Umowa została zawarta na czas oznaczony z prawem do rozwiązania w przypadkach wskazanych w OWU,
 - c) Najemca zobowiązany jest do zapłaty, co miesiąc Wynajmującemu Czynszu najmu w wysokości [] (słownie: [] złote 00/100) brutto, z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, przy uwzględnieniu zasad indeksacji oraz zmian w wysokości równowartości w podatku od nieruchomości opisanych w treści Umowy z uwzględnieniem zmian dokonanych Aneksami,
 - d) za opóźnienie w zapłacie należności pieniężnych z tytułu Umowy, Wynajmujący ma prawo naliczyć odpowiednie odsetki określone w przepisach prawa powszechnie obowiązującego poczynawszy od daty wymagalności tych należności,
 - e) Umowa może zostać rozwiązana przez Strony ze skutkiem natychmiastowym lub z zachowaniem okresu wypowiedzenia w przypadkach określonych w Umowie,
 - f) zgodnie z Umową, Najemca zobowiązany jest wydać Nieruchomość Wynajmującemu następnego dnia po zakończeniu Sezonu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, przy czym odpis Umowy i Aneksów do Umowy stanowi integralny załącznik do niniejszego Aktu.
- § 3.1. [] działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [] w związku z poręczeniem za Najemcę co do każdorazowego obowiązku zapłaty Wynajmującemu wszelkich należności z tytułu Umowy, w tym:
- a) Czynszu, o którym mowa w § 2 lit. d) niniejszego aktu, wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT),
 - b) kar umownych,
 - c) odszkodowań wynikających z Umowy,
 - d) kosztów zastępczego wykonania obowiązków Najemcy,
- oraz odsetek od powyższych należności, w określonych w Umowie terminach lub w przypadku braku określenia terminu w Umowie – w terminach wynikających z dokumentów księgowych (faktury, noty) lub z wezwania do zapłaty, poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty [] złotych (słownie: [] złotych 00/100).
- § 3.2. [] działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [] oświadcza, że Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, najpóźniej do dnia _____ roku. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższych obowiązków jest upływ terminu wyznaczonego mu przez Wynajmującego do zapłaty należnych Wynajmującemu kwot.
- § 3.3. [] działający w imieniu i na rzecz [] z siedzibą w [] ponadto oświadcza, że Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, wielokrotnie co do każdorazowego naruszenia przez Poręczyciela obowiązku zapłaty należnych Wynajmującemu kwot zgodnie z zasadami opisanymi w § 3.1 powyżej (akt niniejszy może stanowić podstawę wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności).

- § 3.4. []ponadto oświadcza, że wystarczającym dowodem zaistnienia zdarzenia, o którym mowa wyżej będzie:
- a) pisemne oświadczenie Wierzyciela z podpisem notarialnie poświadczonym, potwierdzające, że Wierzytelności Wynajmującego, których zaspokojenia będzie dochodził po nadaniu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, stały się wymagalne i nie zostały zaspokojone przez Najemcę oraz Poręczyciela we wskazanej w oświadczeniu wysokości i w terminach ich wymagalności, pomimo wezwania Wynajmującego a następnie Poręczyciela do zapłaty zgodnie z Umową i upływu terminu do zaspokojenia Wierzytelności Wynajmującego lub
 - b) dokument urzędowy zgodnie z ustawą Prawo pocztowe tj. dowód nadania przesyłki rejestrowanej, w rozumieniu art. 3 pkt 23 Ustawy Prawo pocztowe na adres wskazany w Umowie lub w późniejszym terminie w formie pisemnej przez Poręczyciela, zawierającej wezwanie do zapłaty którejkolwiek z Wierzytelności należnej Wynajmującemu, w kwotach i terminach wskazanych w wezwaniu.
- § 4. Notariusz poinformował stawiającego o treści i skutkach art. 777 § 1 pkt 5 kpc.
- § 5. Koszty tego aktu ponosi Najemca.
- § 6. Wypisy aktu należy wydawać Najemcy i Wynajmującemu.
- § 7. Pobrano:
- takse notarialną (§ 1 i § 2 rozp. Min. Spraw. z dnia 12 kwietnia 1991 roku w sprawie taksy notarialnej, Dz.U. nr 33, poz. 146 ze zmianami),00,- zł (.... złotych)
 - podatek od towarów i usług (VAT) od czynności notarialnej (na podstawie art. 18 ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym z dnia 08 stycznia 1993 roku, Dz.U. nr 11, poz. 50 ze zmianami),00,- zł (.... złote)

Powyższa czynność prawna nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. Nr 86 poz. 959).

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.